

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE ZA 2018 ROK.

I. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza na dzień 1 stycznia 2018r. zgodnie z § 25 Statutu Spółdzielni, przyjętym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 roku, po złożeniu rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej przez pana Andrzeja Cynę w dniu 15.12.2017r., składała się z 6 członków:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej	- Bożenna Wolniak
Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej	- Jolanta Frankiewicz
Sekretarz Rady Nadzorczej	- Marzenna Karnia
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej i oddelegowana do pracy w Komisji Przetargowej	- Zofia Opacka
Członek Komisji Rewizyjnej	- Michał Krzysik
Członek Komisji Rewizyjnej	- Mariusz Lisowski

Kadencja Rady Nadzorczej w/w wymienionym składzie zakończyła się w dniu 02 czerwca 2018r., kiedy to Walne Zgromadzenie Członków wybrało nowy skład osobowy Rady Nadzorczej.

W skład Rady Nadzorczej od 02 czerwca 2018 roku weszli:

1. Tomasz Skiba,
2. Tadeusz Kolbuch,
3. Jerzy Świątkowski,
4. Waldemar Trzeźniewski,
5. Jadwiga Piotrowska,
6. Roman Rusek,
7. Marzenna Karnia.

Na pierwszym posiedzeniu w dniu 12 czerwca 2018 roku, Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w następujący sposób:

- | | |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| - Przewodniczący Rady Nadzorczej | - Tomasz Skiba, |
| - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | - Jerzy Świątkowski, |
| - Sekretarz Rady Nadzorczej | - Waldemar Trzeźniewski, |
| - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej | - Jerzy Świątkowski |
| - Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - Jadwiga Piotrowska |
| - Członek Komisji Rewizyjnej | - Tadeusz Kolbuch |

Do pracy w Komisji Przetargowej powołano Jadwigę Piotrowską.

Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu upoważniono Tomasza Skibę i Tadeusza Kolbucha.



II. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto 79 uchwał i przyjęto 12 wniosków skierowanych do Zarządu.

III. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2018 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy budynku Kiepur 63, Kiepur 45B, Kiepur 47A
- wprowadzenia zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”,
- ustalenia terminów i zakresu kontroli dokonywanych przez Komisję Rewizyjną,
- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2017r.,
- wyrażenia zgody na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 17 w budynku Kiepur 65 w drodze postępowania egzekucyjnego,
- przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego za 2017r.,
- wyboru Przewodniczącego R.N., Zastępcy Przewodniczącego R.N., Sekretarza R.N., Komisji Rewizyjnej,
- zmiany harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów na 2018 rok,
- ustalenia wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni (od 01.07.2018r.),
- ustalenia wysokości opłat stawki eksploatacyjnej (od 01.10.2018r.),
- zatwierdzenie korekty planu kosztów i przychodów na 2018r.,
- odwołania Zastępcy Prezesa – Głównego Księgowego, w związku ze złożoną rezygnacją ze sprawowanej funkcji,
- zatwierdzenia struktury podziału całkowitych kosztów zakupu ciepła i rozliczenia z użytkownikami lokali za sezon grzewczy 2017/2018,
- powołania Zastępcy Prezesa–Głównego Księgowego,
- nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa–Głównym Księgowym,
- wprowadzenia zmiany w „Regulaminie określającym zasady rozpoczynania i przerywania prac urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej w celu ogrzewania budynków i pomieszczeń oraz rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewu wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze,
- zatwierdzenia korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2018 rok,
- zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”,
- ustalenia i przyjęcia planu pracy i harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej na 2019r.,
- przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2019r.,
- przyjęcia oświadczenia o cofnięciu wypowiedzenia umowy o pracę oraz zmiany umowy o pracę z panią Joanna Dominiak –Joniec,



- przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2019 rok,
- ustalenia wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni (od 01.01.2019r.),

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2018 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie wiosennym, który przeprowadzony został w dniu **26 kwietnia 2018** roku udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni i Kierownik ADM. Jesienny przegląd osiedla odbył się w dniu **27 września 2018r.** Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarząd Spółdzielni. Protokołu z przeglądów **znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.**

IV. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.

W minionym roku sprawozdawczym współpraca obu organów Spółdzielni układała się bez zastrzeżeń. Materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej były przygotowywane na czas i stosownie do potrzeb Rady. Członkowie Zarządu byli zapraszani na każde posiedzenie Rady Nadzorczej i udzielali szczegółowych i wyczerpujących wyjaśnień odnośnie min.:

- a) bieżącej działalności Spółdzielni,
- b) wysokości zadłużenia czynszowo-kredytowego oraz szczegółowego wykazu zadłużeń powyżej 3 miesięcy ,
- c) podjętych czynności windykacyjnych czynszowo-kredytowych i wkładów budowlanych,
- d) płynności finansowej Spółdzielni,
- e) realizacji uchwał i wniosków Rady Nadzorczej.

Powyższe informacje przekazywane były co miesiąc na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

W miarę potrzeb w posiedzeniach Rady uczestniczył Radca Prawny.

Ponadto raz na kwartał Komisja Rewizyjna zgodnie z przyjętym planem pracy dokonywała kontroli w Spółdzielni. Z każdej kontroli pisany był protokół, który z kolei był zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

W poszczególnych miesiącach, zgodnie z harmonogramem pracy Rady Nadzorczej na posiedzeniach Rady Nadzorczej przyjmowane były pisemne informacje Zarządu:

- a) z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości za 2017 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lutym 2018 roku,
- b) z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2017 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w marcu 2018 roku,
- c) o wynikach badania sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat w Spółdzielni za 2017 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu kwietniu 2018 roku,
- d) z realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia odbytego w czerwcu 2017 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu kwietniu 2018 roku,
- e) z wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za I półrocze 2018 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu sierpniu 2018 roku,
- f) z wykonania robót remontowych z planu za I półrocze 2018 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu sierpniu 2018 roku,



- g) o przebiegu wykonania prac remontowych za 10 miesięcy 2018 roku; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu listopadzie 2018 roku,
- h) o wyniku wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 10 miesięcy oraz przewidywane wykonanie za 2018 rok; informacja złożona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w miesiącu grudniu 2018 roku.

V. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej:

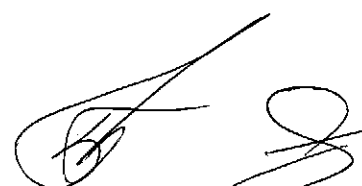
- a) Kontrola za **IV kwartał 2017r.** rozpoczęła się **19.02.2018r.** Kontrolę przeprowadzono zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/12/2017 z dnia 14.12.2017r. Kontrola dotyczyła min. takich tematów jak:
 - realizacja prac remontowych za 2017 rok,
 - sprawdzenie czy wykonany remont na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tego zadania,
 - ocena wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów,
 - wrywkowe sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - sprawdzenie rozliczenia podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody,
 - kontrola innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w rozliczeniu podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody. Stawki za lokale mieszkalne i użytkowe nie zostały zmienione w związku z czym nie podlegały kontroli. Kontrolując realizację prac remontowych za 2017 rok, Komisja Rewizyjna stwierdziła w kilku przypadkach brak rozliczenia do umowy. Protokół z kontroli przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 22.02.2018r. Uchwałą Nr 3/02/2018.

- b) Kontrola za **I kwartał 2018r.**, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/03/2018 rozpoczęła się w dniu **23.04. 2018r.** i obejmowała następujące tematy:
 - kontrola zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2017r.,
 - sprawdzenie sposobu załatwienia spraw przez Zarząd skarg i zażaleń. Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2017r.,
 - sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2017r.,
 - prawidłowość wykorzystania funduszu płac za 2017r. (umowy o pracę, listy płac, nadgodziny, nagrody itp.),
 - realizacja przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2017r.
 - Inne zadania zlecone przez Radę Nadzorczą.

W przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości. Protokół z kontroli został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2018 roku, Uchwałą nr 6/04/2018.

- c) Kontrola za **II kwartał 2018r.** rozpoczęła się w dniu 21.05.2018r., zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/04/2018r. z dnia 26.04.2018r. objęła:
 - przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017,
 - badanie i ocenę wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działania Spółdzielni za 2017 rok,
 - wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia lub nie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2017r.,
 - kontrola innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą



Z przeglądu dokumentów księgowych i sprawozdania finansowego za rok 2017 Spółdzielni, dokonanego przez Komisję Rewizyjną wynika, że sprawozdanie finansowe przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017r. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017r., podpisany przez Zarząd w dniu 31.03.2018r., zamykający się obrotami 20.754.335,30 zł jest wykonany prawidłowo, na podstawie dokumentów księgowych. Do bilansu sporządzono prawidłową informację dodatkową, która zawiera wszystkie wymagane dane o metodzie ewidencji środków trwałych, zapasów, należności i zobowiązań. Z informacji dodatkowej wynika, że kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. W ocenie Komisji Rewizyjnej sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra i stabilna. Gospodarcza administracja Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o własne środki z minimalizacją kosztów. Komisja Rewizyjna złożyła wniosek do Rady Nadzorczej o przyjęcie sprawozdania finansowego i rachunku zysków i strat oraz o wystąpienie z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Członków w 2018r. o udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni. Rada Nadzorcza w dniu 24.05.2018 roku, Uchwałą nr 11/05/2018 zatwierdziła protokół Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego za 2017 rok w Spółdzielni.

- d) Kontrola za **III kwartał 2018r.** rozpoczęła się w dniu 03.10.2018r., zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/09/2018r. z dnia 27.09.2018r. objęła:
- Kontrolę zgodności z regulaminami przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe za 2018 rok.
 - Zbadanie zasadności remontu uziomów na budynkach,
 - Analizę przyczyn braku ofert w prowadzonych postępowaniach przetargowych na wykonanie prac remontowo-budowlanych.

W protokole z kontroli Komisja Rewizyjna zawarła następujące wnioski:

- brak dokładnego szacowania wartości zadań, np. poprzez zlecenie wykonania kosztorysów inwestorskich przez osoby z uprawnieniami dysponujące profesjonalnymi narzędziami (oprogramowaniem),
- brak szczegółowych zakresów robót do wykonania na poszczególnych zadaniach,
- duże rozbieżności pomiędzy wyceną robót przez Spółdzielnię a złożonymi ofertami i faktycznym wykonaniem – brak profesjonalnej analizy rynku.

Protokół przyjęty został przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2018r., Uchwałą Nr 59/10/2018.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

S E K R E T A R Z
Rady Nadzorczej

Waldemar Trzeźniewski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Tomasz Skiba

UCHWAŁA NR 15/04/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z dnia 25 kwietnia 2019 roku

W sprawie: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019r.

Na podstawie § 28 ust. 3 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” uchwala co następuje:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2018r. Sprawozdanie przedstawione zostanie Walnemu Zgromadzeniu Członków w czerwcu 2019r.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Tomasz Skiba

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Waldemar Trześniewski